

► Les différentes étapes de l'acquisition

- ? [Le choix du bien](#)
- ? [La copropriété](#)
- ? [La visite](#)
- ? [L'engagement d'acheter](#)
- ? [Le prix](#)

1. Le choix du bien

Renseignez vous sur les prix. Faites un plan de financement (n'oubliez pas les frais annexes). Définissez-vous une zone géographique. Renseignez-vous sur l'environnement (transport, commerce, espaces verts).

NOTRE CONSEIL : Soyez le plus objectif dans la définition du bien que vous recherchez, vous le trouverez plus facilement.

2. La copropriété

Si votre logement fait partie d'un ensemble, demandez le règlement de copropriété. Il vous permettra de connaître vos droits et vos obligations. Si votre logement fait partie d'un lotissement, demandez le cahier des charges du lotissement. Il vous permettra de connaître les règles spécifiques qui s'appliquent dans ce lotissement.

3. La visite

Imaginez sans meubles. Vérifiez les surfaces. Faites attention au voisinage (isolation). Vérifiez l'état des installations importantes (électricité, chauffage...). Renseignez-vous sur les travaux de copropriété (syndic) et les projets concernant l'environnement proche (voies de communication, projet industriel, constructions).

NOTRE CONSEIL : N'hésitez pas à visiter plusieurs fois, et à des heures différentes.

4. L'engagement d'acheter

- ? Le compromis de vente



- ? La promesse de vente
- ? En attendant la vente
- ? L'acte authentique

4.1. Le compromis de vente

Cet engagement peut être rédigé sous seing privé ou devant notaire. Il mentionne les états civils, l'origine de propriété, le descriptif du bien vendu, les conditions générales de la vente et doit être accompagné d'un dépôt de garantie (en général 5% à 10%).

NOTRE CONSEIL : Le compromis est un engagement irrévocable mais il peut prévoir des conditions suspensives qui devront être réalisées dans le délai avant la vente

4.2. La promesse de vente

Formule relativement souple par laquelle le vendeur se réserve son bien pendant un délai déterminé à l'attention d'un acquéreur.

4.3. En attendant la vente

Il faudra environ 2 mois pour lever les conditions suspensives : obtention du certificat urbanisme, déclaration d'intention d'aliéné (DIA), débloccage éventuel du prêt...

NOTRE CONSEIL : Les notaires et certains réseaux d'agences font profiter leurs clients d'une assurance invalidité-décès sur le bien pendant le compromis.

4.4. L'acte authentique

Il reprend les termes établis lors du compromis. Toutes les conditions suspensives doivent être levées. Le montant du prix doit être remis entre les mains du notaire, qui remettra à l'acquéreur une attestation de propriété.

NOTRE CONSEIL : Faire appel à deux notaires ne coûte pas plus cher. Attention ! Les assurances et abonnements (eau électricité) seront à votre charge à compter de ce jour. N'oubliez pas les doubles de clés.



5. Le prix

- ? Le prix principal
- ? Les frais d'agence ou émoluments du notaire
- ? Les valeurs mobilières
- ? Les frais d'actes notariés
- ? Les charges de copropriété

5.1. Le prix principal

Varie selon l'emplacement, la qualité et l'état de l'immeuble, ainsi que de l'appartement et sa situation. Vous pouvez comparer les prix sur www.diagnostic-expertise.com, faire appel à un agent immobilier pourra vous conforter ; en cas de doute important un expert agréé, vous fera une étude complète, y compris du gros d'oeuvre, mais payante.

5.2. Les frais d'agence ou émoluments du notaire

Tout intermédiaire doit détenir un mandat pour présenter un produit à la vente. Les tarifs des agents sont libres alors que le montant des émoluments des notaires est fixé par décret.

NOTRE CONSEIL : ne pas confondre émoluments de notaire réclamés si il a participé à la transaction et frais de notaires à payer pour les enregistrements, frais et formalités sur toutes les ventes.

5.3. Les valeurs mobilières

Ce sont les objets qui ne font pas partie de la construction, mais que les acheteurs désirent conserver. Ils sont répertoriés et évalués sur une liste complète jointe en annexe à l'acte de vente mais ne rentrent pas dans le calcul des frais d'enregistrement.

NOTRE CONSEIL : l'administration fiscale contrôle leur sincérité.

5.4. Les frais d'actes notariés

Généralement appelés frais de notaires, ils sont composés des éléments suivants :

- ? Honoraires proportionnels (la taxe départementale et les émoluments des notaires varient selon le prix d'acquisition).
- ? Formalités.
- ? Coût à l'enregistrement.



- ? Coût aux hypothèques.
- ? Timbres fiscaux.

Ils ont sensiblement baissé dans l'ancien depuis Juin 1995.

5.5. Les Charges de copropriété

Les dépenses votées en copropriété avant la vente seront en général à la charge du vendeur. Si une réunion de copropriété intervient entre le compromis et la vente, les travaux votés incomberont au vendeur, sauf si celui-ci transmet la convocation à l'acquéreur.